

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

6. juni 2005

Besvarelse af spørgsmål 6 (L 173) stillet af Boligudvalget den 2. juni 2005.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Spørgsmål 6:

Vil ministeren yde teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag til lovforslaget således, at maksimalpriser bliver gældende for andelsboligforeninger, også når der sker et samlet salg af andelene i andelsboligforeningerne, og således at der fremover kun reguleres efter forbrugerprisindekset, samt forbedringer?

Svar:

Jeg forstår spørgsmålet således, at der ønskes udarbejdet et ændringsforslag, som fastsætter en maksimalpris ved salg af hele andelsboligforeningsejendommen, og at denne maksimalpris fremover kun reguleres efter forbrugerprisindekset samt forbedringer.

Andelsboliglovens regler om maksimalpriser medfører, at prisen ved overdragelse af andele i andelsboligforeninger ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstandard med rimelighed kan betinge.

Andelsboliglovens prisfastsættelsesregler finder ikke anvendelse, når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation). Det vil sige, at ejendommen frit kan sælges til den pris, investor er villig til at give.

En bestemmelse med det i spørgsmålet foreslåede indhold vil have den konsekvens, at de nuværende andelshavere ikke kan sælge ejendommen til den eventuelt højere pris, en investor kan være villig til at betale.

Spørgsmålet om indførelse af en bestemmelse om, at maksimalpriserne gælder ved et samlet salg af hele andelsboligforeningens ejendom, har på grund af bestemmelsens indgribende karakter været forelagt for Justitsministeriet, som har meddelt, at en sådan bestemmelse rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten. Det i dette spørgsmål omtalte ændringsforslag har samme karakter. Jeg vil derfor ikke kunne støtte et sådant eventuelt ændringsforslag.

Et ændringsforslag kunne se således ud:

1) Efter nr. 3 indsættes som nyt nummer:

”01. Efter § 6 b indsættes:

”§ 6 c. Ved overdragelsen af en ejendom, der tilhører en privat andelsboligforening, må prisen ikke overstige, hvad værdien af ejendommen den 1. september 2005 kan ansættes til efter § 5, stk. 2. Hertil kan tillægges værdien af, hvad forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen, jf. § 5, stk. 3, samt værdien af forbedringer og inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. § 5, stk. 11 og 12, kan ansættes til. Prisen i 1. pkt. reguleres herefter årligt pr. 1. januar, første gang i 2006, efter udviklingen i Danmarks Statistiks samlede forbrugerprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører.”

[Fastsættelse af maksimum for den pris en andelsboligforening kan sælge ejendommen til]

2) Efter nr. 5 indsættes som nyt nummer:

”02. I § 11 a indsættes efter ”6 b”: ”, 6 c”.”

[Fastsættelse af maksimum for den pris et boligaktieselskab mv. kan sælge ejendommen til]

3) Nr. 7 affattes således:

”7. I § 15 indsættes efter stk. 7 som nye stykker:

”Stk. 8. Den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab i strid med reglerne i § 2, stk. 2, jf. § 9, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Tilsvarende gælder den, der som tegningsberettiget foretager en sådan handling på vegne af en juridisk person.

Stk. 9. Den, der overdrager en ejendom i strid med reglerne i § 6 c, jf. § 11 a, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Tilsvarende gælder den, der som tegningsberettiget foretager en sådan handling på vegne af en juridisk person.”

Stk. 8 bliver herefter stk. 10.”

[Straf for tilsidesættelse af reglerne om maksimalpris ved salg af foreningens ejendom]

4) Efter nr. 7 indsættes som nyt nummer:

”03. I § 16, stk. 3, indsættes efter ”§§ 5”: ”, 6 c”.”

[Købers adgang til at forlange en ulovlig merpris for ejendommen tilbagebetalt]

Bemærkninger

Til nr. 1

Formålet med lovforslaget er at mindske muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser deres andelsboligforening og

sælger deres ejendom til en ny andelsboligforening. Med lovforslaget undgås det, at de enkelte andelshavere ved salg af hele andelsboligforeningens ejendom til en ny andelsboligforening opnår en økonomisk gevinst ved salget, der er større end den gevinst, de ville have opnået ved salg af de enkelte andele efter andelsboliglovens maksimalprisregler.

Med den nuværende formulering af lovforslaget vil der fortsat være mulighed for at sælge ejendommen til en køber, som driver ejendommen som privat udlejningsejendom.

For også at begrænse antallet af andelsboligforeninger, der sælger ejendommen til en køber, som driver ejendommen som udlejningsejendom, foreslås det, at der indsættes en ny bestemmelse i loven, hvorefter der fastsættes et maksimum for den pris en andelsboligforening kan sælge ejendommen til.

Det foreslås, at prisen på en andelsboligejendom fastfryses til den pris, som ejendommen maksimalt vil kunne overdrages til efter andelsboliglovens § 5, stk. 2. Der vil hertil kunne tillægges værdien af forbedringer udført på ejendommen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3, og værdien af forbedringer og inventar, der er tilpasset eller installeret i lejlighederne, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 11 og 12.

Begrundelsen for at fastsætte datoen til den 1. september 2005 er, at de ejendomme, der ikke i dag har fået foretaget en valuarvurdering, vil kunne nå dette inden den pågældende dato.

Prisen på ejendommen efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, kan efterfølgende alene reguleres efter Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks. Dette sker årligt pr. 1. januar, første gang i 2006.

Til nr. 2

Det foreslås, at den i ændringsforslagets § 6 c foreslåede bestemmelse, hvorefter der sættes et maksimum for den pris, som en andelsboligforening højst kan sælge ejendommen til, tillige skal gælde ved overdragelse af en ejendom, der ejes af et boligaktieselskab eller boliganpartsselskab.

Til nr. 3

Det foreslås, at overdragelser i strid med den foreslåede bestemmelse, hvorefter der sættes et maksimum for den pris, en andelsboligforening må sælge ejendommen til, jf. ændringslovforslagets § 6 c, kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Den foreslåede straffebestemmelse svarer til den straffebestemmelse, som er foreslået i forhold til overdragelse af en ejendom i strid med reglerne i lovforslagets § 1, nr. 1 (andelsboliglovens § 2, stk. 2), som inde-

holder et forbud mod, at en andelsboligforening erhverver en ejendom, der ejes af en andelsboligforening m.v. Efter denne bestemmelse vil den sælger, som overdrager ejendommen, kunne straffes efter bestemmelsen, og ikke den køber, der måtte erhverve ejendommen i strid med reglerne.

Til nr. 4

Det foreslås, at hvis der sker en overdragelse i strid med den foreslåede § 6 c, så kan køberen kræve prisen nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt.

Bestemmelsen svarer til den gældende bestemmelse i andelsboliglovens § 16, stk. 3, hvorefter en køber af en andel i en andelsboligforening, som har betalt for meget for andelen, kan kræve prisen nedsat og en eventuel erlagt overpris tilbagebetalt.

Bestemmelsen har til formål at medvirke til at sikre overholdelsen af den foreslåede § 6 c. Den risiko, der med den foreslåede bestemmelse vil bestå for andelsboligforeningen for, at de kan komme til at skulle tilbagebetale en del af salgssummen for ejendommen til køberen, vil formentlig afholde mange andelsboligforeninger fra at sælge ejendommen til en ulovlig overpris.